

<b>Objet de la réunion :</b>	Réunion publique de concertation autour des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU		
<b>Date &amp; lieu :</b>	1/06/2023	Salle communale de Saint-Didier-D'Aussiat	
<b>Rédacteur(s) :</b>	Richard BENOIT		<b>Nbre de pages :</b> 4
<b>Présents</b>	<p><u>La réunion était animée par :</u> Richard BENOIT – Urbaniste - Mosaique Environnement</p> <p>Un peu plus d'une trentaine de personnes ont participé à la réunion.</p> 		
<b>Diffusé le :</b>	27/06/2023		

RELEVÉ DES ECHANGES	
<b>0</b>	<p><b><u>Introduction</u></b></p> <p>En appui de l'exposé, il était présenté un « powerpoint » qui présentait l'orientation sociale du PADD</p> <p style="text-align: center;"><b>« Préserver et mettre en valeur la qualité du cadre de vie comme socle du développement de la commune »</b></p> <p>déclinée autour des trois grands axes suivants :</p> <p><b>A</b> – Préserver et mettre en valeur les patrimoines agricoles, naturels et bâtis du territoire;</p> <p><b>B</b> - Forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale;</p> <p><b>C</b> – Offrir, à l'échelle de la commune, un cadre d'équipements adaptés pour la qualité de vie des habitants actuels et futurs et pour les visiteurs de passage sur le territoire et permettre la transition énergétique du territoire.</p> <p>Ce « powerpoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.</p>
<b>1</b>	<p><b><u>Prise en compte de projets en cours</u></b></p> <p><b>Question :</b> <i>Il est demandé si les projets en cours sur des zones aujourd'hui constructibles sont pris en compte dans la réflexion et en particulier un projet de lotissement sur la zone AU au lieu-dit « Croix Blanche ».</i></p> <p><b>Réponse :</b> Richard <b>Benoit</b> explique que la révision du PLU est basée sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présenté lors de cette réunion. La traduction réglementaire qui correspond à la phase de travail suivante devra refléter les orientations du PADD.</p> <p>Cela signifie que, dans l'esprit du code de l'urbanisme, la révision du PLU est l'équivalent d'une élaboration. Il ne s'agit pas de « corriger » l'ancien PLU, mais bien de construire un nouveau PLU sur la base d'un projet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce que dit le PADD présenté lors de cette réunion, c'est que le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine n'est pas suffisant pour répondre au besoin retenu par la commune en terme de croissance démographique et de logements à créer. Il exprime aussi le fait que les extensions urbaines devront se situer autour du centre bourg équipé. Dans le cadre de la traduction réglementaire, il conviendra donc de s'interroger sur le ou les meilleurs endroits où situer ces extensions.</p> <p>Le PADD présenté indique aussi que ces surfaces en extension seront limitées car calculées en fonction du besoin dans l'esprit actuel du code de l'urbanisme visant à une consommation modérée des espaces agricoles ou naturels. La surface maximum envisagée ne devrait pas dépasser 1.5 hectare ce qui est largement en dessous de la surface des zones AU dessinées dans le PLU actuel...</p> <p>Le travail de traduction réglementaire, déjà évoqué lors de la réflexion du groupe de travail pour l'élaboration du PADD, s'appuiera donc sur une analyse multicritère des différentes zones possibles pour le développement urbain en extension, dont, entre autres, la zone AU de « Croix Blanche ». Ces critères pourront être : enjeux environnementaux, enjeux de paysage, proximité par rapport aux équipements, facilitation des déplacements « mode doux », présence des réseaux, dureté foncière... mais aussi capacité à répondre aux besoins en matière de diversification de l'offre en habitat pour répondre à l'objectif de « mixité sociale et générationnelle » énoncé dans le PADD présenté lors de cette réunion...</p> <p>Ce travail a, pour l'instant, simplement été esquissé, mais sera approfondi dans la phase</p>

RELEVÉ DES ECHANGES	
	<p>d'étude qui commence.</p> <p><b>Question</b> : Est-ce-que le PLU actuel est gelé ou est ce qu'il continue de s'appliquer ?</p> <p><b>Réponse</b> : Richard <b>Benoit</b> indique que le PLU actuel reste opposable tant que le nouveau PLU n'a pas été approuvé par le conseil municipal, un processus encore long et qui nécessite une enquête publique.</p> <p>Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit que lorsque le PADD a été débattu, il est possible d'utiliser le sursis à statuer dans le cas d'une demande d'autorisation d'urbanisme susceptible de compromettre ou rendre plus onéreux la réalisation du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p><b>Question</b> : Qu'en est-il du projet Bourg Habitat ?</p> <p><b>Réponse</b> : Dominique <b>Perrot</b> indique qu'un permis de construire a été accordé en 2017, mais qu'il n'a pas été suivi d'effet. Toutefois, de nouveau projet semble être à l'étude.</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Evolution des classements de parcelles</u></b></p> <p><b>Question</b> : Pourquoi est ce qu'il y a des parcelles qui deviennent constructibles et d'autres qui ne le seront plus ?</p> <p><b>Réponse</b> : Comme cela a déjà été indiqué, la révision du PLU est une nouvelle élaboration sur la base du PADD et le nouveau classement en est la traduction. Si des terrains étaient classés en « U » dans le PLU précédent en accord avec le PADD précédent et que ce classement ne correspond plus au nouveau PADD, alors ils sont reclassés dans une autre zone qui peut être une zone Agricole (« A ») ou Naturelle (« N ») non constructible. Et cela peut, bien sur, aussi fonctionner dans l'autre sens : si le nouveau PADD justifie le classement en zone « U » d'une parcelle qui était classée en zone « A » ou « N », celle-ci change de classement.</p>
<b>3</b>	<p><b><u>Densité et taille des parcelles</u></b></p> <p><b>Question</b> : La densité moyenne de 13 logements/ha du SCoT correspond à des parcelles de 750 m<sup>2</sup>. Est-ce que cela est vraiment attractif à Saint-Didier-d'Aussiat ?</p> <p><b>Réponse</b> : Richard <b>Benoit</b> répond que cela est tout à fait réaliste. Depuis 30 ans les pratiques de « l'habiter » ont fortement évoluées et la demande en terme de superficie de parcelle aussi. On ne recherche plus un grand terrain, mais plutôt une part d'espace extérieur qui participe de la vie des habitants (une grande terrasse pour faire la fête avec les copains, un morceau d'espace vert pour la balançoire des enfants, un potager...) A l'échelle d'une commune rurale comme Saint-Didier-d'Aussiat, 750 m<sup>2</sup> sont plutôt en accord avec une demande existante.</p> <p>De plus, il faut rappeler que la densité indiquée de 13 logements par hectare est une moyenne et que l'orientation du PADD est de chercher à diversifier l'offre... Il faudrait donc qu'il puisse y avoir une offre de parcelle à 750 m<sup>2</sup>, mais aussi des logements intermédiaires sur de plus petites parcelles, quelques logements collectifs encore moins consommateur de terrain. Dans l'autre sens, il y aura certainement aussi des offres de parcelles isolées plus grande, sans parler des nombreuses constructions isolées qui peuvent aussi s'accompagner de parcelles beaucoup plus grandes...</p> <p>Il s'agit d'ouvrir l'offre pour pouvoir répondre à des demandes diverses.</p>
<b>4</b>	<p><b><u>Réhabilitation des anciens bâtiments agricoles</u></b></p> <p><b>Question</b> : Pourquoi ne prévoir le développement urbain qu'en extension de l'enveloppe urbaine et limiter la possibilité de réhabilitation des anciens bâtiments agricoles qui n'entraînerait aucune consommation d'espace</p> <p><b>Réponse</b> : Richard <b>Benoit</b> explique que ce n'est pas du tout le sens du PADD présenté. Le projet prend en compte la question de la réhabilitation des anciens bâtiments de</p>

RELEVÉ DES ECHANGES	
	<p>ferme au travers de l'orientation « <b>limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé</b> » et prévoit donc de repérer les anciens bâtiments à usage agricole susceptible de changer de destination vers du logement.</p> <p>A ce sujet, il est rappelé qu'un très gros travail a déjà été effectué par les élus de repérage de ces bâtiments et qu'une cinquantaine ont été repérés.</p> <p>Mais il faudra montrer que ce n'est pas parce qu'une cinquantaine de bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés que cela va produire 50 nouveaux logements dans les 10 ans à venir... C'est pourquoi il est rappelé que l'analyse des permis de construire sur les dix dernières années montre que seulement 7 logements ont été produits ainsi.</p> <p>Pour définir les possibilités de changement de destination, trois critères au moins sont retenus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intérêt patrimonial architectural</li> <li>• Desserte par les réseaux</li> <li>• Absence d'activité agricole à proximité</li> </ul> <p>Il rappelle aussi que le changement de destination ouvert par le PLU n'est qu'une première étape.</p> <p>En cas de projet, le permis de construire devra faire l'objet d'un avis conforme de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p>
<b>4</b>	<p><b><u>Conclusion</u></b></p> <p>M. Dominique <b>Perrot</b> indique que l'étude se poursuit par l'étude de la traduction réglementaire du PADD. Elle devrait permettre d'aboutir à un arrêt du projet au début de l'année 2024 et à une enquête publique à l'été ou à l'automne 2024.</p> <p>Une troisième réunion publique de présentation de la traduction réglementaire du PADD aura lieu avant l'arrêt du projet</p> <p>Mme le Maire remercie les participants et clos la séance.</p>

PIECES JOINTES EN ANNEXE	
	Le power point présenté lors de la réunion.